ACTUALITÉS HABITATION

RMR de St. John's

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion: troisième trimestre de 2008

Le marché de l'habitation de St. John's a connu un excellent deuxième trimestre

Dans la région de St. John's, le marché de l'habitation a affiché d'excellents résultats au deuxième trimestre, grâce à une économie bouillonnante, à un solde migratoire positif et à la confiance soutenue des consommateurs. Sous l'effet conjugué de ces facteurs, la demande de logements neufs et existants a augmenté dans toutes les municipalités de la région entre le 1er avril et le 30 juin. L'activité est restée vive sur le marché de la revente. L'intensification de la construction résidentielle a été alimentée en grande partie par une forte hausse des mises en chantier de maisons individuelles. Conformément aux attentes, des facteurs économiques et démographiques fondamentaux favorables, ainsi que la dynamique

Figure 1

Mises en chantier, selon le type de logement

Région de St. John's, deuxième trimestre

	2T2004	2T2005	2T2006	2T2007	2T2008
Log. coll.	185	99	92	62	88
Log. ind.	381	328	278	316	368

Source : SCHL

Table des matières

1 Le marché de l'habitation de St. John's a connu un excellent deuxième trimestre

2 La demande est exceptionnelle sur le marché du neuf

2 Les ventes de logements existants maintiennent un rythme record

3 Les ventes et les prix S.I.A.® atteignent des niveaux sans précédent pour un deuxième trimestre

4 Carte - RMR de St. John's Nombre total de mises en chantier

5 Tableaux (pages 6 à 12)

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

créée par les annonces faites l'an dernier concernant les travaux d'agrandissement des installations pétrolifères de Hebron et de White Rose, ont donné lieu à des résultats records au deuxième trimestre.

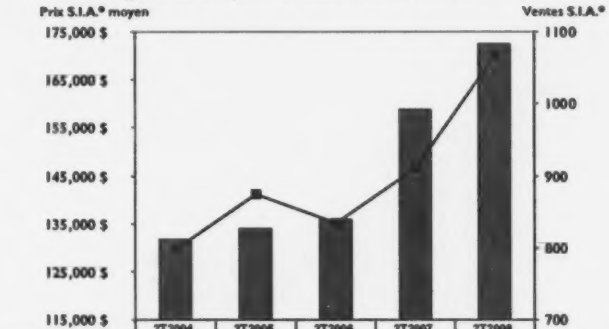
La demande est exceptionnelle sur le marché du neuf

Au deuxième trimestre de 2004, les mises en chantier dans la région de St. John's avaient atteint un niveau sans précédent pour cette période de l'année. Même s'il s'est commencé moins de logements au trimestre dernier (110 de moins dans les faits), il reste que la demande de logements neufs a été exceptionnelle. L'activité a été limitée uniquement par la capacité de production, elle-même restreinte par la très grande difficulté qu'éprouvent les constructeurs à trouver de la main-d'œuvre qualifiée. L'allongement du temps de construction des habitations témoigne de ces problèmes. En effet, la plupart des contrats de construction signés depuis janvier comportent deux clauses particulières : la première précise que la prise de possession pourra se faire jusqu'à douze mois plus tard et la seconde, que les prix finaux sont protégés pour les constructeurs. Une telle intensité de demande a donné un coup de fouet à la construction résidentielle dans l'ensemble de la région, à tel point que la croissance a dépassé les 10 %. Ainsi, le total des mises en chantier a augmenté de 20,6 %, montant de 378, au deuxième trimestre de 2007, à 456, un an plus tard. Dans le segment des maisons individuelles, ce nombre a progressé de 16,5 %, passant de 316 à 368. Dans celui des collectifs, où les résultats sont plus

Figure 2

Ventes et prix S.I.A.®

Région de St. John's, deuxième trimestre



	2T2004	2T2005	2T2006	2T2007	2T2008
Ventes S.I.A.®	812	826	840	992	1,084
Prix moyen	129,893 $	141,188 $	135,871 $	146,509 $	169,942 $

Sources : ACI et SCHL

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

fluctuants, il a bondi de 42 % pour se chiffrer à 88. À l'exception de la ville de St. John's, qui a accusé une baisse de 13 %, tous les sous-marchés ont affiché un taux de croissance considérable. Mount Pearl occupait le premier rang à cet égard, avec une hausse de 75 %; venait ensuite la zone « Reste de la RMR » (+72 %). À Conception Bay South, à Torbay et à Paradise, les augmentations se sont établies respectivement à 43, 42 et 41 %. Précisons qu'à eux seuls, trois des sous-marchés rendaient compte de 372 des 456 habitations commencées (82 %). Il s'agit de la ville de St. John's, de Paradise et de Conception Bay South, où ont été dénombrées respectivement 141, 124 et 107 mises en chantier. Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. John's, le prix moyen des logements neufs s'est accru de 4,8 % d'une année sur l'autre pour atteindre 222 690 $ au dernier trimestre. Le plus élevé a été enregistré dans le « Reste de la RMR »; dans ce secteur, il a grimpé de 11,9 % et est monté à 244 736 $. Le plus bas a de nouveau été relevé à Conception Bay South (190 538 $), mais c'est dans cette zone que la croissance des prix a été la plus vive (+13,7 %). Dans la région de St. John's, environ 68 % des habitations nouvellement construites se sont vendues entre 150 000 et 249 999 $ au deuxième trimestre. C'est toutefois la part de marché détenue par les logements d'au moins 250 000 $ qui a le plus augmenté. Globalement, la demande a été très forte sur le marché du neuf entre le 1er avril et le 30 juin et elle devrait le rester jusqu'à la fin de l'année, grâce à une économie robuste, à une amélioration du bilan migratoire et au maintien du degré de confiance des consommateurs.

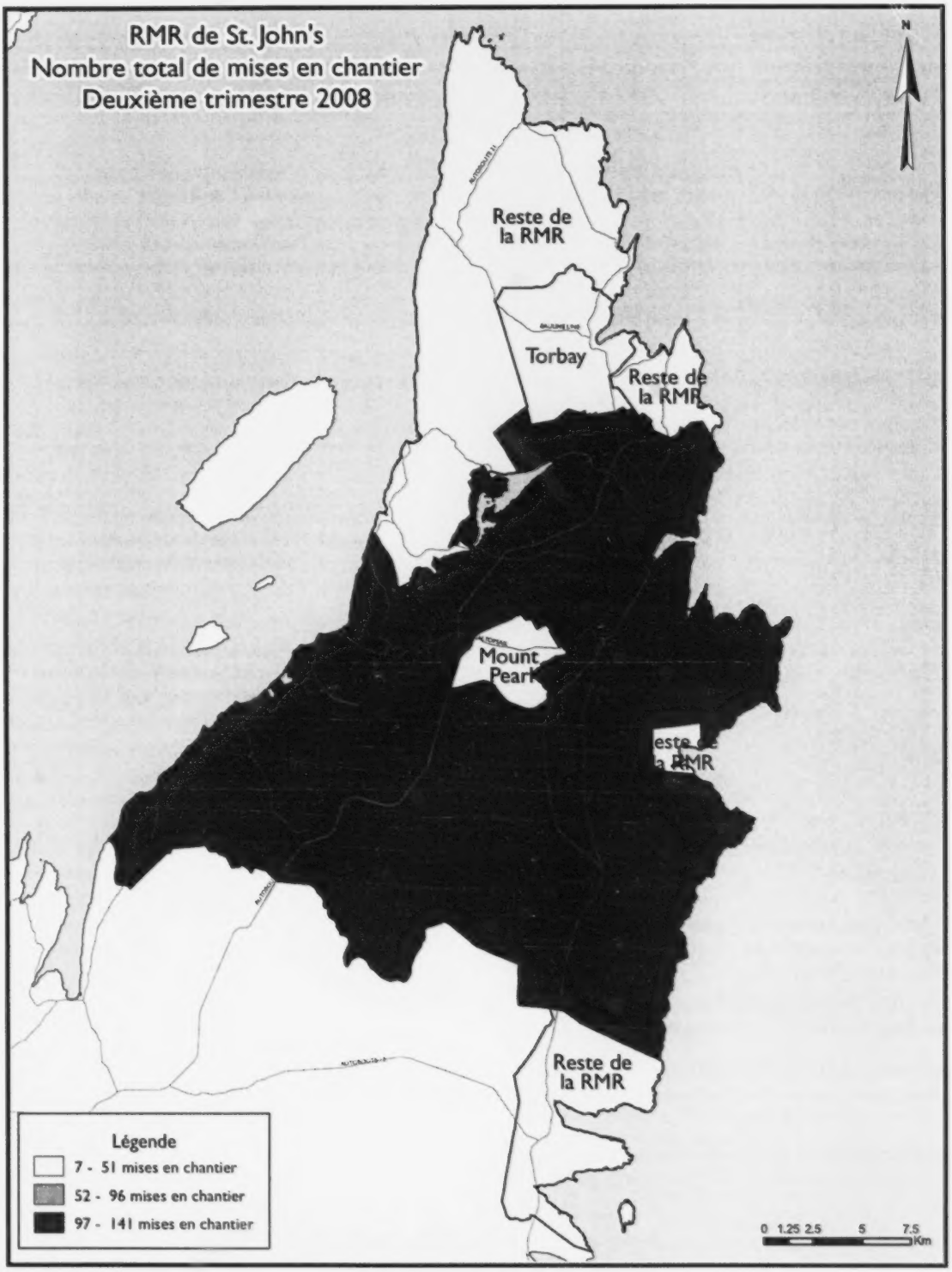
Les ventes de logements existants maintiennent un rythme record

Les ventes de logements existants sont demeurées à des niveaux records tout au long du deuxième trimestre, rendant ainsi le marché nettement favorable aux vendeurs. Le rapport ventes-inscriptions courantes a commencé à régresser au troisième trimestre de 2007, si bien qu'il s'est retrouvé dans la

fourchette caractéristique d'un marché vendeur avant la fin de l'année; cette conjoncture a persisté durant les six premiers mois de 2008. L'intensification de l'activité découle en grande partie de l'optimisme qu'ont engendré les récents excédents budgétaires de la province ainsi que l'annonce concernant Hebron faite en août dernier; les acheteurs ont donc continué à miser sur une hausse importante de la valeur de l'immobilier en raison de la signature d'une entente officielle. Les conditions serrées sur le marché de l'existant, attribuables à la vigueur de la demande et au faible nombre de propriétés mises en vente, ont encore donné du fil à retordre aux acheteurs, mais ont fait le bonheur des vendeurs au deuxième trimestre. Pour les propriétés de choix, les offres multiples et les offres supérieures au prix exigé étaient toujours la norme. Au trimestre dernier, le nombre de nouvelles inscriptions s'est élevé à 2 243, comparativement à 2 344 à la même période en 2007. Le marché étant vendeur, les inscriptions courantes, qui se chiffraient à 2 750 au deuxième trimestre de l'an passé, se sont établies à seulement 1 540 en moyenne entre le 1er avril et le 30 juin 2008. Le rapport ventes-inscriptions courantes non corrigé s'est fixé à 26,3 % en juin; sa moyenne était de 23,5 % au trimestre dernier, ce qui est près du double de la proportion enregistrée un an plus tôt (12 %).

Les ventes et les prix S.I.A.® atteignent des niveaux sans précédent pour un deuxième trimestre

Le marché de la revente a maintenu un rythme inégalé au deuxième trimestre et a établi de nouveaux records tant pour les ventes que pour le prix moyen. D'une année sur l'autre, le total de ventes S.I.A.® sales s'est accru de 9,3 %, passant de 992 à 1 084. Le prix S.I.A.® moyen des propriétés résidentielles a continué de grimper tout au long du trimestre, poursuivant ainsi un tendance amorcée à la fin deuxième trimestre de 2007. Malgré une activité sans précédent, l'importante réduction du nombre d'inscriptions courantes semble avoir quelque peu limité les ventes. En raison du repli de l'offre et de l'augmentation de la demande, le prix S.I.A.® moyen des propriétés résidentielles est passé de 146 509 $, au deuxième trimestre de l'an dernier, à 169 942 $, un an plus tard, ce qui correspond à une hausse considérable de 16 % ou de 23 225 $. La relative robustesse du prix S.I.A.® moyen a été soutenue par les faibles stocks et la forte demande et par un changement positif dans les facteurs économiques et démographiques fondamentaux. On s'attend à ce que ces tendances se maintiennent jusqu'à la fin de l'année.


RMR de St. John's
Nombre total de mises en chantier
Deuxième trimestre 2008
N
Reste de la RMR
Torbay
Reste de la RMR
Mount Pearl
Reste de la RMR
Reste de la RMR
Légende
7 - 51 mises en chantier
52 - 96 mises en chantier
97 - 141 mises en chantier
0 1.25 2.5 5 7.5
Km

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité au S.I.A.®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
-	Néant
--	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de St. John's
Deuxième trimestre 2008

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T2 2008	368	12	52	0	0	14	0	10	456
T2 2007	316	34	22	0	6	0	0	0	378
Variation en %	16,5	-64,7	136,4	s.o.	-100,0	s.o.	s.o.	s.o.	20,6
Cumul 2008	509	16	79	0	0	14	0	10	628
Cumul 2007	397	36	44	0	6	40	0	0	523
Variation en %	28,2	-55,6	79,5	s.o.	-100,0	-65,0	s.o.	s.o.	20,1
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T2 2008	721	34	137	0	6	54	0	10	962
T2 2007	555	46	73	0	11	40	0	0	725
Variation en %	29,9	-26,1	87,7	s.o.	-45,5	35,0	s.o.	s.o.	32,7
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T2 2008	294	14	39	0	0	0	0	0	347
T2 2007	227	18	52	0	0	0	0	4	301
Variation en %	29,5	-22,2	-25,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	15,3
Cumul 2008	520	34	82	0	0	0	0	0	636
Cumul 2007	399	34	108	0	0	32	0	10	583
Variation en %	30,3	0,0	-24,1	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	-100,0	9,1
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T2 2008	1	1	0	0	0	0	0	0	2
T2 2007	36	4	0	0	0	22	0	0	62
Variation en %	-97,2	-75,0	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	s.o.	-96,8
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T2 2008	300	14	41	0	0	4	0	0	359
T2 2007	234	24	54	0	0	1	0	4	317
Variation en %	28,2	-41,7	-24,1	s.o.	s.o.	**	s.o.	-100,0	13,2
Cumul 2008	528	33	83	0	1	7	0	0	652
Cumul 2007	416	44	117	0	1	20	0	10	608
Variation en %	26,9	-25,0	-29,1	s.o.	0,0	-65,0	s.o.	-100,0	7,2

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.2 : Historique des logements mis en chantier, RMR de St. John's 1998 - 2007

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
2007	1 174	88	172	0	6	40	0	0	1 480
Variation en %	19,2	-15,4	0,6	s.o.	20,0	s.o.	s.o.	-100,0	16,1
2006	985	104	171	0	5	0	0	10	1 275
Variation en %	-10,1	-25,7	-32,9	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	s.o.	-16,9
2005	1 096	140	255	0	0	43	0	0	1 534
Variation en %	-14,0	-44,4	-4,5	s.o.	-100,0	79,2	s.o.	-100,0	-16,4
2004	1 275	252	267	0	14	24	0	2	1 834
Variation en %	5,1	**	-1,5	s.o.	100,0	-52,9	s.o.	s.o.	14,3
2003	1 213	62	271	0	7	51	0	0	1 604
Variation en %	11,5	**	61,3	-100,0	-73,1	**	s.o.	-100,0	18,8
2002	1 088	16	168	1	26	7	0	40	1 350
Variation en %	24,6	100,0	58,5	s.o.	30,0	-65,0	s.o.	s.o.	31,2
2001	873	8	106	0	20	20	0	0	1 029
Variation en %	6,5	-60,0	41,3	s.o.	66,7	**	s.o.	s.o.	10,1
2000	820	20	75	0	12	3	0	0	935
Variation en %	19,2	-60,0	21,0	s.o.	s.o.	s.o.	s.o.	-100,0	15,9
1999	688	50	62	0	0	0	0	2	807
Variation en %	44,8	-67,5	-13,9	s.o.	s.o.	-100,0	s.o.	s.o.	8,9
1998	475	154	72	0	0	40	0	0	741

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités Deuxième trimestre 2008											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	Variation en %
St. John's (ville)	111	114	8	26	4	12	18	10	141	162	-13,0
Conception Bay South	83	71	0	4	0	0	24	0	107	75	42,7
Mount Pearl	7	4	0	0	0	0	0	0	7	4	75,0
Paradise	102	78	4	4	0	0	18	6	124	88	40,9
Torbay	22	24	0	0	0	0	12	0	34	24	41,7
Reste de la RMR	43	25	0	0	0	0	0	0	43	25	72,0
St. John's (RMR)	368	316	12	34	4	12	72	16	456	378	20,6

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités Janvier - juin 2008											
Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
St. John's (ville)	139	139	8	26	9	12	30	62	186	239	-22,2
Conception Bay South	109	83	0	4	0	0	24	0	133	87	52,9
Mount Pearl	19	14	0	0	0	0	0	0	19	14	35,7
Paradise	161	102	8	6	0	0	26	16	195	124	57,3
Torbay	26	27	0	0	0	0	14	0	40	27	48,1
Reste de la RMR	55	32	0	0	0	0	0	0	55	32	71,9
St. John's (RMR)	509	397	16	36	9	12	94	78	628	523	20,1

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Deuxième trimestre 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	T2 2008	T2 2007	Variation en %
St. John's (ville)	114	79	14	8	11	0	18	44	157	131	19,8
Conception Bay South	59	38	0	0	0	0	0	0	59	38	55,3
Mount Pearl	15	11	0	0	0	0	2	0	17	11	54,5
Paradise	58	40	0	10	0	0	6	10	64	60	6,7
Torbay	11	19	0	0	0	0	2	2	13	21	-38,1
Reste de la RMR	37	40	0	0	0	0	0	0	37	40	-7,5
St. John's (RMR)	294	227	14	18	11	0	28	56	347	301	15,3

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - juin 2008

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Cumul 2008	Cumul 2007	Variation en %
St. John's (ville)	202	127	30	24	20	0	42	108	294	259	13,5
Conception Bay South	96	73	0	0	0	0	0	0	96	73	31,5
Mount Pearl	23	13	0	0	0	0	2	0	25	13	92,3
Paradise	109	89	4	10	0	0	16	40	129	139	-7,2
Torbay	28	30	0	0	0	0	2	2	30	32	-6,3
Reste de la RMR	62	67	0	0	0	0	0	0	62	67	-7,5
St. John's (RMR)	520	399	34	34	20	0	62	150	636	583	9,1

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix Deuxième trimestre 2008													
Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 100 000 $		100 000 $ - 149 999 $		150 000 $ - 199 999 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
St. John's (ville)													
T2 2008	1	0,9	2	1,7	49	42,2	28	24,1	36	31,0	116	214 350	227 368
T2 2007	0	0,0	6	7,2	38	45,8	24	28,9	15	18,1	83	196 900	214 401
Cumul 2008	1	0,5	5	2,4	82	39,8	55	26,7	63	30,6	206	213 993	224 070
Cumul 2007	0	0,0	11	8,4	59	45,0	33	25,2	28	21,4	131	193 900	216 180
Conception Bay South													
T2 2008	1	1,6	13	21,3	26	42,6	11	18,0	10	16,4	61	165 000	190 538
T2 2007	3	7,0	11	25,6	23	53,5	2	4,7	4	9,3	43	160 000	167 570
Cumul 2008	1	1,0	19	19,6	47	48,5	17	17,5	13	13,4	97	165 000	188 797
Cumul 2007	3	3,7	26	31,7	38	46,3	7	8,5	8	9,8	82	160 000	173 035
Mount Pearl													
T2 2008	0	0,0	0	0,0	3	20,0	10	66,7	2	13,3	15	208 000	217 507
T2 2007	0	0,0	0	0,0	5	62,5	2	25,0	1	12,5	8	--	--
Cumul 2008	0	0,0	0	0,0	4	17,4	10	43,5	9	39,1	23	235 000	247 026
Cumul 2007	0	0,0	0	0,0	7	63,6	2	18,2	2	18,2	11	186 900	207 836
Paradise													
T2 2008	0	0,0	2	3,3	25	41,7	16	26,7	17	28,3	60	200 000	231 861
T2 2007	0	0,0	2	4,7	19	44,2	13	30,2	9	20,9	43	200 000	233 149
Cumul 2008	0	0,0	2	1,8	53	47,3	33	29,5	24	21,4	112	200 000	219 914
Cumul 2007	0	0,0	3	3,1	47	49,0	26	27,1	20	20,8	96	199 450	218 708
Torbay													
T2 2008	0	0,0	0	0,0	6	54,5	1	9,1	4	36,4	11	193 900	234 537
T2 2007	0	0,0	0	0,0	6	37,5	3	18,8	7	43,8	16	243 385	254 761
Cumul 2008	0	0,0	0	0,0	11	39,3	9	32,1	8	28,6	28	200 000	223 372
Cumul 2007	0	0,0	1	3,2	9	29,0	7	22,6	14	45,2	31	245 000	260 580
Reste de la RMR													
T2 2008	1	2,7	0	0,0	17	45,9	11	29,7	8	21,6	37	200 000	244 736
T2 2007	0	0,0	5	12,2	17	41,5	8	19,5	11	26,8	41	189 000	218 685
Cumul 2008	1	1,6	0	0,0	25	40,3	19	30,6	17	27,4	62	200 000	239 231
Cumul 2007	0	0,0	13	20,0	23	35,4	11	16,9	18	27,7	65	180 000	206 901
St. John's (RMR)													
T2 2008	3	1,0	17	5,7	126	42,0	77	25,7	77	25,7	300	200 000	222 690
T2 2007	3	1,3	24	10,3	108	46,2	52	22,2	47	20,1	234	188 425	212 471
Cumul 2008	3	0,6	26	4,9	222	42,0	143	27,1	134	25,4	528	200 000	219 452
Cumul 2007	3	0,7	54	13,0	183	44,0	86	20,7	90	21,6	416	188 925	209 897

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité au S.I.A.®, St. John's
Deuxième trimestre 2008

		Nombre de ventes[1]	Variation en %, d'une année à l'autre[2]	Nombre de ventes en DD[1]	Nombre de nouvelles inscriptions[1]	Nombre de nouvelles inscriptions en DD[1]	Rapport ventes-nouvelles inscriptions en DD[1]	Prix moyen[1] ($)	Variation en %, d'une année à l'autre[2]	Prix moyen ($) en DD[1]
2007	Janvier	160	-1,8	312	626	661	47,2	136 827	0,2	135 041
	Février	198	4,8	332	419	583	56,9	140 401	4,7	143 566
	Mars	266	37,8	384	587	624	61,5	137 309	-5,2	143 202
	Avril	242	9,0	315	722	663	47,5	142 497	1,1	142 892
	Mai	328	27,1	342	828	628	54,5	141 579	6,0	142 630
	Juin	422	17,2	360	794	626	57,5	152 641	15,1	154 797
	Juillet	547	40,6	388	830	642	60,4	152 718	1,3	146 509
	Août	551	20,8	362	683	618	58,6	154 595	5,9	152 883
	Septembre	431	13,1	378	607	620	61,0	151 505	10,8	155 185
	Octobre	475	35,3	411	651	616	66,7	150 149	10,4	152 611
	Novembre	497	67,9	464	447	569	81,5	146 164	8,0	153 765
	Décembre	354	26,9	423	222	566	74,7	163 276	15,3	161 021
2008	Janvier	236	47,5	450	490	528	85,2	160 252	17,1	163 731
	Février	238	20,2	382	564	738	51,8	151 244	7,7	156 096
	Mars	239	-10,2	381	514	608	62,7	159 380	16,1	162 098
	Avril	308	27,3	404	673	542	74,5	167 021	17,2	162 685
	Mai	346	5,5	379	777	625	60,6	170 999	20,8	171 757
	Juin	430	1,9	377	793	633	59,6	171 183	12,1	171 127
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									
	T2 2007	992	18,1		2 344			146 509	8,5	
	T2 2008	1 084	9,3		2 243			169 942	16,0	
	Cumul 2007	1 616	16,7		3 976			143 288	5,0	
	Cumul 2008	1 797	11,2		3 811			164 788	15,0	

S.I.A.® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1]Source: ACI (S.I.A.®)
[2]Source: SCHL, adaptation de données de l'ACI (S.I.A.®)

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Deuxième trimestre 2008

		Taux d'intérêt			IPLN, RMR de St. John's, 1997=100	IPC, 2002 =100	Marché du travail de St. John's			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%)				Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
			Terme de 1 an	Terme de 5 ans						
2007	Janvier	679	6,50	6,65	132,3	109,2	93,0	7,5	66,3	640
	Février	679	6,50	6,65	132,3	109,5	92,4	7,2	65,5	653
	Mars	669	6,40	6,49	132,8	110,3	91,8	7,5	65,4	667
	Avril	678	6,60	6,64	132,5	110,6	92,2	7,1	65,3	676
	Mai	709	6,85	7,14	134,4	110,9	93,0	7,2	66,0	684
	Juin	715	7,05	7,24	134,4	111,3	94,3	6,6	66,6	687
	Juillet	715	7,05	7,24	136,1	111,1	95,5	6,4	67,3	689
	Août	715	7,05	7,24	137,8	110,7	96,2	6,3	67,7	698
	Septembre	712	7,05	7,19	138,9	110,7	96,4	6,5	67,9	713
	Octobre	728	7,25	7,44	140,2	111,0	96,3	6,6	67,9	731
	Novembre	725	7,20	7,39	141,1	111,3	95,9	6,8	67,7	744
	Décembre	734	7,35	7,54	142,8	111,5	95,3	6,9	67,2	753
2008	Janvier	725	7,35	7,39	144,3	111,6	95,5	7,0	67,3	748
	Février	718	7,25	7,29	148,5	112,1	95,5	7,6	67,6	748
	Mars	712	7,15	7,19	148,8	112,5	95,7	8,1	67,9	744
	Avril	700	6,95	6,99	154,1	113,2	95,2	8,6	67,9	757
	Mai	679	6,15	6,65	159,7	114,0	95,8	8,3	68,0	759
	Juin	710	6,95	7,15		114,8	97,3	7,8	68,5	762
	Juillet									
	Août									
	Septembre									
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada, sauf les données sur les indicateurs économiques (Tableau 6) qui sont fondées sur les définitions d'unités géograhiques empolyées dans le cadre du Recensement de 2001.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Ne manquez pas la conférence sur les perspectives du marché de l'habitation qui se tiendra dans votre région. Les conférences SCHL sur les perspectives du marché de l'habitation sont le meilleur moyen d'obtenir des renseignements d'actualité, fiables et objectifs.

Conférences sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Vancouver, le 30 octobre, 2008
- Kitchener, le 4 novembre, 2008
- Edmonton, le 5 novembre, 2008
- Toronto, le 6 novembre, 2008
- Hamilton, le 13 novembre, 2008
- Montréal, le 14 novembre, 2008
- Québec, le 18 novembre, 2008
- Calgary, le 18 novembre, 2008
- London, le 18 novembre, 2008
- Ottawa, le 20 novembre, 2008

Séminaires sur les perspectives du marché de l'habitation :

- Victoria, novembre, 2008

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès maintenant aux bulletins électroniques de la SCHL *Recherche en habitation* et *Technologie du bâtiment*.

Ces bulletins vous renseignent sur les résultats des plus récentes études socio-économiques liées à l'habitation, sur ce qui se passe dans le domaine du logement et sur l'évolution de la technologie du bâtiment au Canada. Des outils indispensables pour quiconque travaille dans le secteur de l'habitation!

64201_2008_Q03